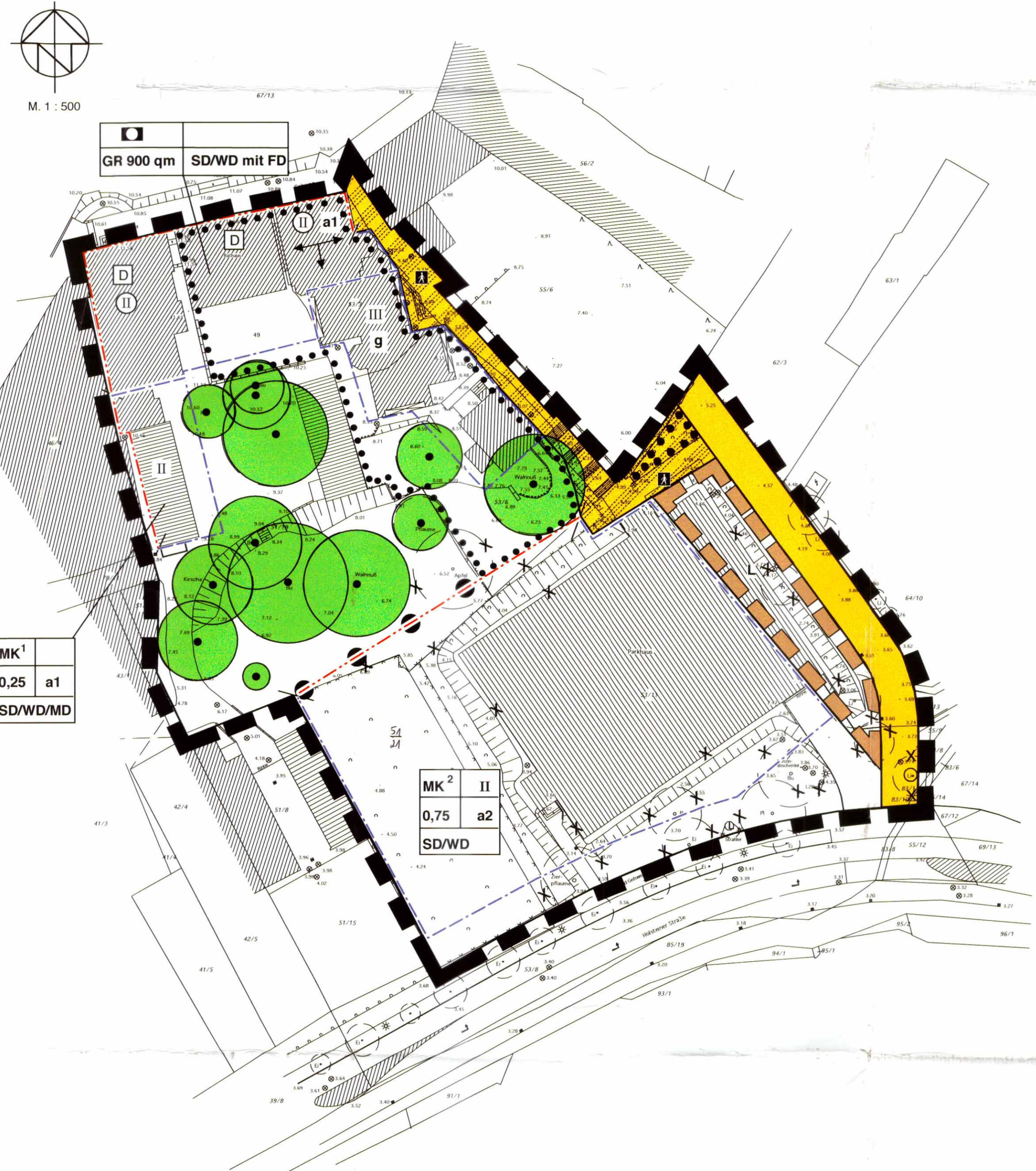


# SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 3. ÄNDERUNG

## PLANZEICHNUNG / TEIL A

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS IN DER ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG GÜLTIGEN FASSUNG.



MK<sup>1</sup>  
0,25  
a1  
SD/WD/MD

MK<sup>2</sup>  
0,75  
a2  
SD/WD

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB</b>                                     |  | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  |
| <b>Kerngebiet § 7 BauNVO</b>   |  | Fußweg   |
| <b>Abgrenzung MK 1 und MK 2</b>  |  | Straßenbegrenzungslinie  |
| <b>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB</b>                                     |  | <b>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB</b>  |
| <b>Grundflächenzahl § 16 BauNVO</b>  |  | Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger   |
| <b>Grundfläche der baulichen Anlage § 16 BauNVO</b>                                  |  | <b>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB</b> |
| <b>Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 16 BauNVO</b>                                  |  | Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB   |
| <b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO</b>                              |  | <b>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO</b>                                |
| <b>Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB</b> |  | Satteldach MD Mansarddach  |
| <b>geschlossene Bauweise § 22 BauNVO</b>   |  | Walmdach FD Flachdach  |
| <b>abweichende Bauweise (s. Text / Teil B)</b>                                       |  | <b>Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB</b>  |
| <b>Baulinie § 23 BauNVO</b>  |  | Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen   |
| <b>Baugrenze § 23 BauNVO</b>   |  | <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB</b>   |
| <b>Trennlinie Baulinie / Baugrenze</b>   |  | <b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>  |
| <b>Firststrichtung</b>   |  | Gebäude, vorhanden   |
| <b>Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB</b>                                  |  | Gebäude, künftig fortfallend   |
| <b>Öffentliche Verwaltung</b>  |  | vorhandene Flurstücksgrenzen   |
| <b>Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB</b>  |  | Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend   |
| <b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>   |  | Bäume, künftig fortfallend   |
|  |  | vorhandene Flurstücksbezeichnungen   |

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- |  |  |
|--|--|
|  | Gebäude, vorhanden                     |
|  | Gebäude, künftig fortfallend           |
|  | vorhandene Flurstücksgrenzen           |
|  | Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend |
|  | Bäume, künftig fortfallend             |
|  | vorhandene Flurstücksbezeichnungen     |

## TEXT / TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 In den Kerngebieten sind Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.2 In den Kerngebieten sind Spiel- und Automatenhallen sowie Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig (§ 1 (5)+9) BauNVO).
- 1.3 In dem Gebäude im Kerngebiet 1, das unmittelbar an den Markt angrenzt, sind Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 6 und 7 im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO). Im 2. Obergeschoss oder im Dachgeschoss ist mindestens eine Wohnung mit einer Geschossfläche von 40 qm vorzusehen (§ 7 (4) BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Die zulässige Grundfläche im Kerngebiet 2 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).
- 3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 3.1 Die Bauweise a1 ist abweichend von der geschlossenen Bauweise dahingehend anzuwenden, dass die vorhandenen Traufgassen zu erhalten sind. Ansonsten ist die Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 (4) BauNVO).
- 3.2 Bei der Bauweise a2 ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Zudem darf an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, sofern landesrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen (§ 22 (4) BauNVO).
- 4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- Fliegende Bauten i.S.d. § 82 der LBO Schleswig-Holstein sind nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- 5.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)**
- 5.1 Örtliche Bauvorschriften für die Fläche für den Gemeinbedarf
- Bei Neubauten und baulichen Veränderungen in dem Teil des Gebietes, in dem eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, müssen Gebäudefronten, die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die breiter als 12 m sind, in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Es gilt:
- die Gebäudefront ist durch Vor- und Rücksprünge senkrecht zu gliedern
  - Die Gebäudefront ist waagrecht durch Höhenvorsprünge im First, an der Traufe und den Fensterbrüstungen zu gliedern.
- Die Baukörpergliederung hat alle 6 bis 8 m Gebäudefrontlänge zu erfolgen. Abweichungen bis zu 10 % sind zulässig.
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften für die Fläche für den Gemeinbedarf und für das Kerngebiet 1
- 5.2.1 Die Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit rotem bis braunem Sichtmauerwerk zu gestalten. 20 % anders gestaltete Wandflächen sind zulässig.
- 5.2.2 Die Dachneigung darf 38° bis 45° betragen. In dem Teil des Gebietes, in dem eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, darf die Dachneigung 48° bis 66° betragen.
- 5.2.3 Die Dächer sind mit roten bis braunen Dachsteinen zu gestalten.
- 5.2.4 Dachaufbauten (hier: Gauben) müssen einen Mindestabstand von 2 m von den Giebeln haben. Die Dachfläche zwischen Traufe und Gaubenansatz muss mindestens 0,70 m breit sein. Die Ansichtsbreite von Gauben, die zum Markt ausgerichtet sind, darf 1,50 m nicht überschreiten. Ansonsten darf die Breite der Gauben 4,00 m nicht überschreiten.
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften für die Fläche für den Gemeinbedarf und die Kerngebiete 1 und 2.
- 5.3.1 Blinkende und reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 5.3.2 Verkaufsstellen in Form von offenen oder geschlossenen Verkaufständen, -bauten und -wagen sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.
- 5.4 Örtliche Bauvorschriften für das Kerngebiet 2
- 5.4.1 Die Dachneigung darf 20° bis 35° betragen.
- 5.4.2 Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten.
- 5.4.3 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 1.4.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 8.7.2005.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde vom 18. Jan. 2006 bis zum 20. Jan. 2006 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3.0.2006 unterrichtet worden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 1.1.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 22. März 2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.04.2006 bis zum 11.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 04. April 2006 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15. Juni 2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.


8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15. Juni 2006 als Satzungsbeschluss beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Oldenburg in Holstein, den 15. Juni 2006  
 Stadt Oldenburg in Holstein  


9. Der katastermäßige Bestand am 09. Mai 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den 04. Juli 2006  
  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Oldenburg in Holstein, den 05. Juli 2006  
 Stadt Oldenburg in Holstein  


11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04. Juli 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

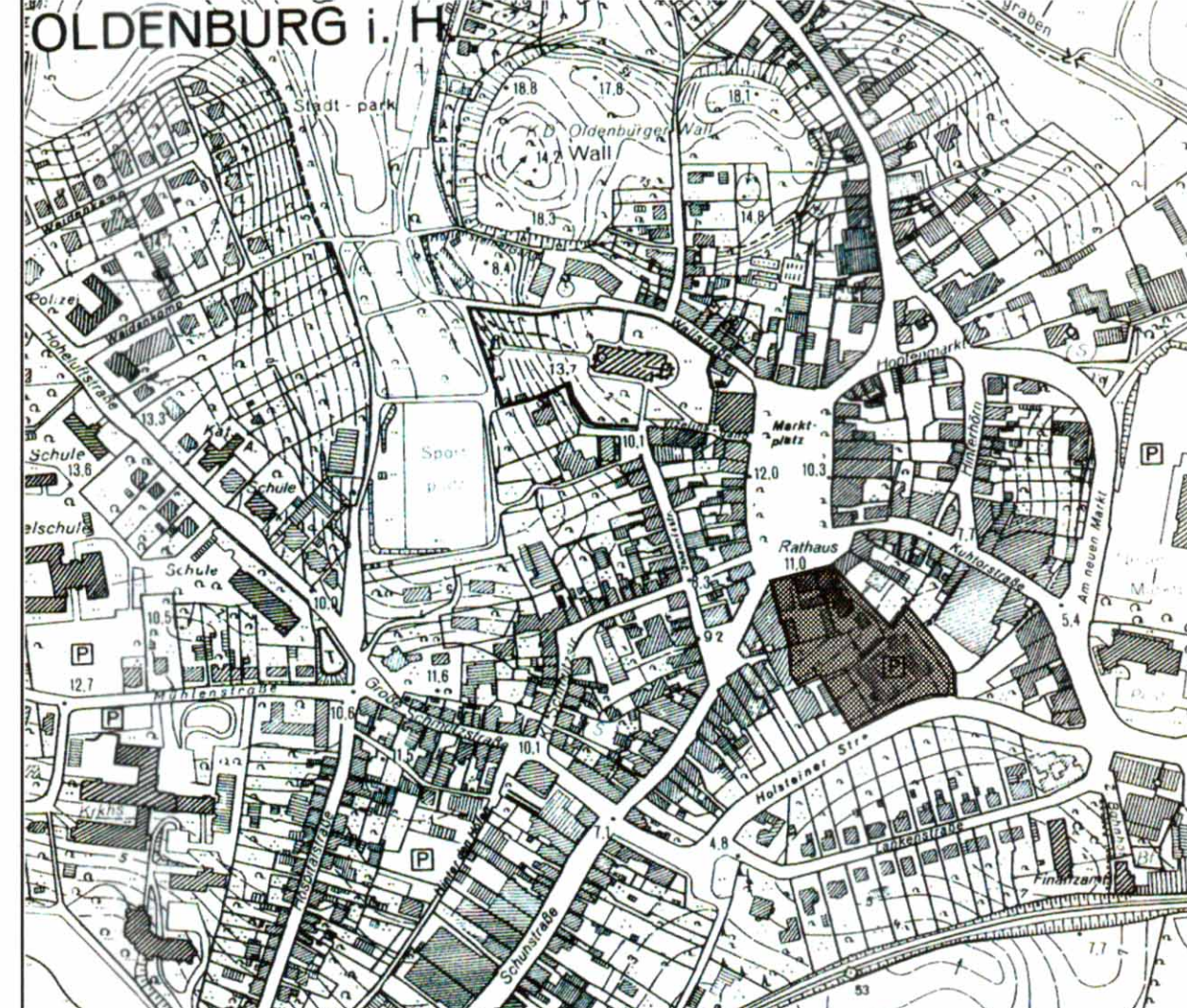
Die Satzung ist mithin am 05. Juli 2006 in Kraft getreten.

Oldenburg in Holstein, den 10. Juli 2006  
 Stadt Oldenburg in Holstein  


## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung für das Gebiet: Nördlich Holsteiner Straße, südlich des Marktes, westlich des Weges zwischen Rathaus und Parkdeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



## SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 3. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET : NÖRDLICH HOLSTEINER STRASSE, SÜDLICH DES MARKTES, WESTLICH DES WEGES ZWISCHEN RATHAUS UND PARKDECK